

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego
Nr 2 poz. 11 z dnia 10.01.2000r.

Uchwała nr 103/X/99
Rady Miejskiej Ciechanowa
z dnia 30 listopada 1999r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy „Bloki” w Ciechanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 8 i 26 Ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. nr 15 z 1999r. poz. 139),

Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1.

Dokonuje się zmiany Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy „Bloki” w Ciechanowie (zwanej w dalszej części Uchwały „zmianą Planu „) zatwierdzonego Uchwałą nr 51/VI/94 Rady Miasta Ciechanowa z 24 listopada 1994 r .

Obszar objęty zmianą Planu pokrywa się z granicami pierwotnego opracowania. Od chwili zatwierdzenia zmiany Planu obowiązywać będzie nazwa:

***Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Bloki
w Ciechanowie.***

§ 2

Przyjmuje się zakres ustaleń zawartych w przedmiotowym opracowaniu zgodnie z § 2 Uchwały Rady Miejskiej Ciechanowa nr 8/II/98 z 26 lutego 1998r o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Planu.

§ 3.

Integralną częścią zmiany Planu jest rysunek Planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia graficzne na rysunku Planu obowiązują w zakresie:

- a) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania bądź zasadach podziału na działki budowlane :
- linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
 - linie przerywane oznaczają podział orientacyjny do uściślenia poza Planem Miejscowym;
- b) symboli terenów wskazujących na ich przeznaczenie, będących w ścisłej korelacji z ustaleniami dot.: zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, zawartymi w Uchwale;
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy ściśle określonych;
- d) granicy strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód głębinowych;
- e) granicy obszaru obserwacji archeologicznej.

Obszar objęty opracowaniem zostaje podzielony na jednostki strukturalne, o symbolach od A do N, dla potrzeb formułowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 4.

Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w zmianie Planu. Ilekroć jest mowa o:

1. *zmianie Planu* - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany Planu wynikające z niniejszej uchwały;

2. *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ciechanowa;
3. *przepisach szczególnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych uchwał, zarządzeń i decyzji administracyjnych;
4. *rysunku Planu* - należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
5. *przeznaczeniu podstawowym (lub funkcji)* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na obszarze oznaczonym symbolem literowym od A do N ;
6. *przeznaczeniu (lub funkcji) dopuszczalnym (uzupełniającym)* - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które go uzupełniają lub wzbogacają, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu obszaru;
7. *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar, równoznaczny z jednostką strukturalną, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego (lub funkcji), oznaczonym na rysunku Planu symbolem literowym wynikającym z Uchwały;
8. *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia – (funkcji), wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowo - cyfrowym;
9. *linii rozgraniczającej* - należy przez to rozumieć granicę ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania,
10. *ulicy - pasie ulicznym* - należy przez to rozumieć drogę publiczną, tzn. pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony do obsługi komunikacyjnej otoczenia w zależności od kategorii i funkcji ulicy, do postoju pojazdów, prowadzenia ciągów uzbrojenia inżynierskiego i zieleni przyulicznej.
11. *usługach użyteczności publicznej* - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do wykonywania funkcji : administracji rządowej i samorządowej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki , sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, poczty

i telekomunikacji oraz inne budynki ogólnodostępne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji

12. *usługach wolnostojących lub wbudowanych* - należy przez to rozumieć budynki, pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi określa się jako :

- a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub stwarzać uciążliwość dla sąsiadujących mieszkańców,
- b) uciążliwe tj. nie spełniające w/wym. wymogów lub mogące : pogorszyć stan środowiska, wymagać ustanowienia strefy ochrony sanitarnej, stwarzać uciążliwość dla sąsiadujących mieszkańców;

13. *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną lub kilkurodzinną realizowaną zgodnie ze wskazaniami Planu;

14. *zieleni publicznej* - należy przez to rozumieć tereny zieleni wydzielone, będące we władaniu miasta, których urządzenie i pielęgnacja należą do władz miejskich;

15. *zieleni osiedlowej* - należy przez to rozumieć tereny zieleni towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, których urządzenie i pielęgnacja należą do dysponenta terenu..

§ 5.

Przyjmuje się ustalenia ogólne dla całej dzielnicy „Błoki”:

1. Funkcja dzielnicy:

1.1. mieszkaniowa w zakresie budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego,

1.2. usługowa w zakresie usług użyteczności publicznej.

2. Układ przestrzenny

2.1. Ustala się zachowanie obecnego układu urbanistycznego opartego o istniejącą sieć ulic. Wprowadza się uzupełnienie układu komunikacyjnego w zakresie dróg dojazdowych, niezbędnego dla obsłużenia wewnątrz obszarów.

3. Ustalenia dotyczące budownictwa mieszkaniowego

Ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy tkanki mieszkaniowej:

a) Modernizacja zabudowy mieszkaniowej poniemieckiej wielorodzinnej i jednorodzinnej w granicach całego obszaru objętego Planem, w zakresie odtworzenia struktury mieszkań, poprawy warunków funkcjonalnych i eksploatacyjnych, zwiększenia ciepłochronności i warunków przeciwpożarowych. W ramach modernizacji należy dążyć do zwiększenia standardu mieszkań do 16,0 m² p.u. na osobę. Rozgęszczeniu mieszkań w budynkach poniemieckich powinny służyć pozyskiwane mieszkania we wskazanych do rozbudowy budynkach. Warunkiem modernizacji i rozbudowy jest zachowanie gabarytów wysokościowych, wystroju elewacji, detali architektonicznych oraz wysokich dachów krytych dachówką holenderską.

Wyklucza się rozbudowę budynków w sposób mogący zniweczyć ład architektoniczny obiektów (np. parterowe dobudówki).

Wszystkie przekształcenia zabudowy poniemieckiej należy dokonywać w ścisłym porozumieniu ze służbami ochrony zabytków.

b) Całkowita wysokość nowych obiektów realizowanych w dzielnicy „Błoki” w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowie jednorodzinnej nie może przekraczać wysokości zabudowy poniemieckiej, ewentualnie powinna być zgodna z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

c) Zaleca się przy rozbudowie i remontach kapitalnych budynków mieszkalnych, wymianę dachów płaskich na wysokie kryte dachówką, z wykorzystaniem poddasza na cele mieszkalne.

d) Ustala się potrzebę odtworzenia wewnątrz śródblokowych poprzez oczyszczenie ich z substandardowej zabudowy garażowej oraz innej (poza obiektami wskazanymi

w planie do adaptacji), na rzecz kameralnych wnętrz wypoczynkowych z małą architekturą i placami zabaw dla dzieci.

- e) Dopuszcza się na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych realizację garaży na potrzeby właścicieli nieruchomości. Mogą to być budynki parterowe bez poddasza, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 30-40°.
- f) Dopuszcza się zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalne, bez zmiany ich wysokości.
- g) Za linię zabudowy ustaloną dla budynków mieszkalnych mogą wykraczać: ganki o pow. zabudowy do 4m², zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusze oraz elementy małej architektury.
- h) Ogrodzenia posesji od strony ulic prowadzone będą wzdłuż linii rozgraniczającej ulic. Wysokość ogrodzeń przy ul. Sienkiewicza i 17 Stycznia do 120 cm, przy pozostałych ulicach do 150 cm. Na działkach z usługami wolnostojącymi lub wbudowanymi zaleca się realizację ogrodzeń wzdłuż linii zabudowy. Teren między linią rozgraniczającą a linią zabudowy przeznaczony jest w takich wypadkach na parkingi, zielenią ozdobną przejścia pieszych.

4. Ustalenia dot. zabudowy usługowej

Przyjmuje się trzy ośrodki koncentracji usług użyteczności publicznej:

- a) w rejonie obecnego dworca PKP,
- b) wzdłuż ulicy Spółdzielczej,
- c) wzdłuż ulicy Narutowicza,
- d) w rejonie istniejącego dworca PKS,
- e) w pasie pomiędzy ul. Sienkiewicza a torami kolejowymi, usługi o zwiększonym stopniu uciążliwości.

Dla rozszerzenia możliwości realizacji programu usługowego dopuszcza się powstawanie usług nieuciążliwych w powiązaniu z istniejącą zabudową mieszkaniową, tzw. wbudowanych. Usługi w budynkach poniemieckich dopuszcza się pod warunkiem, iż zachowany będzie architektoniczny wyraz tych obiektów. Przeznacza się do stopniowej likwidacji obiekty usługowe prowizoryczne, na ko-

rzyść obiektów trwałych realizowanych w miejscach wskazanych w Planie, zharmonizowanych przestrzennie i architektonicznie z zabudową istniejącą.

Z terenów mieszkaniowych należy „wyprowadzić” usługi o zwiększonym stopniu uciążliwości (w szczególności mechanikę pojazdową, hurtownie) lokalizując je w pasie przykolejowym.

5. Zasady uzbrojenia inżynierskiego

5.1. Sieć wodociągowa

- a) Ustala się uzupełnienie istniejącej sieci wodociągowej poprzez spięcie sieci w ul. Powstańców Warszawskich i Tatarskiej, w pierścień zapewniający ciągłość dostawy wody w czasie awarii,
- b) Wymiana sieci wodociągowej na większą średnicę na odcinku od ul. 17 Stycznia - w ulicy Spółdzielczej, Śmiecińskiej - do ulicy Starowiejskiej.
- c) Systematyczny remont sieci wodociągowej poniemieckiej.

5.2. Kanalizacja sanitarna

- a) Ustala się uzupełnienie istniejącego układu kanalizacyjnego poprzez budowę kanału „C-BIS” w ul. Tatarskiej.

5.3. Kanalizacja deszczowa

- a) Ustala się modernizację kanalizacji deszczowej w ul. Okrzei, na placu Piłsudskiego, w ul. 17 Stycznia, Spółdzielczej, Głowackiego, Tatarskiej.
- b) Ustala się potrzebę uzupełnienia brakujących odcinków sieci, a przy utwardzaniu nawierzchni ulic przewidzieć ich odwodnienie.
- c) Dokonać monitorowania sieci kanalizacji deszczowej dla potrzeb wyboru optymalnej pod względem technicznym i finansowym metody naprawy.

5.4. Sieć ciepłownicza

- a) Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę dzielnicy Bloki z miejskiej sieci ciepłowniczej. Jako dodatkowe źródło ciepła ustala się gaz ziemny, szczególnie dla domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych.

Ustala się konieczność zamknięcia pierścienia sieci ciepłowniczej trasą wzdłuż terenów kolejowych.

5.5. Sieć gazowa

- a) Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb komunalno - bytowych , grzewczych, przemysłowych i usług.

5.6. Sieć energetyczna

- a) Potrzeby energetyczne dzielnicy zostaną zabezpieczone w oparciu o istniejący system energetyczny, przy odpowiedniej rozbudowie i modernizacji, w miarę zwiększającego się zapotrzebowania mocy .
- b) Sieć energetyczna napowietrzna podlegać będzie stopniowemu kablowaniu. Urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach drogowych, poza jezdniami oraz w miarę potrzeby przez grunty będące własnością miasta; przyłącza energetyczne przez tereny prywatne.
- c) Ustalenia m.p.z.p. powinny być uwzględnione w „planie rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zaopatrzenia w energię elektryczną (zgodnie z art. 16 p.1 Ustawy Prawo Energetyczne z 10.04.1997r. (Dz.U. nr 54 z 1997r poz. 348)

5.7. Komunikacja

Ustala się podstawowe działania w zakresie komunikacji:

- a) poszerzenie ul. 17 Stycznia na odcinku od dworca PKP do ulicy Spółdzielczej,
- b) poszerzenie ul. H. Sienkiewicza w rejonie dworca PKP,
- c) budowę tunelu w ciągu ul. Spółdzielczej na skrzyżowaniu z torami PKP,
- d) budowę kładki nad torami, łączącej centrum miasta z dzielnicą śmiecińską, na przedłużeniu ul. Nowokolejowej
- e) wprowadzenie w dzielnicy Bloki ruchu uspokojonego z prędkością ok.20 km, za wyjątkiem ulic 17 Stycznia, Sienkiewicza Spółdzielczej i Tatarskiej,
- f) skierowanie ruchu tranzytowego na ulice obrzeżne,
- g) przebudowa skrzyżowania ul. H. Sienkiewicz z ul. Fabryczną oraz ul. 17 Stycznia z ul. Sienkiewicza,

- h) poprowadzenie ścieżki rowerowej śladem kolejki wąskotorowej przy ul. Sienkiewicza oraz wzdłuż ul. Narutowicza,
- i) realizacja wiat przystankowych dla komunikacji miejskiej połączonych z kioskami RUCH.

6. Zasady ochrony środowiska

- a) Stopniowa eliminacja obiektów usługowych i produkcyjnych o zwiększonej uciążliwości, bądź pogarszających stan środowiska.
- b) Systematyczne ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza, poprzez stosowanie w kotłowniach budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, paliw czystych ekologicznie - gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego. Podłączenie budynków wielorodzinnych, jednorodzinnych oraz usług do miejskiej sieci ciepłowniczej lub realizacja indywidualnych kotłowni na gaz lub olej opałowy.
- c) Eliminacja odprowadzania ścieków nie oczyszczonych do gruntu i do wód powierzchniowych.
- d) Tworzenie nowoczesnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi. Wdrażanie sortowania odpadów w miejscu ich wytwarzania, selektywna zbiórka odpadów umożliwiająca prowadzenie recyklingu.
- e) Ochrona i wzbogacanie istniejących drzewostanów przyulicznych, wewnątrz-blokowych i na działkach indywidualnych. Prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych - usuwanie drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi, sadzenie w te miejsca gatunków właściwych dla zabudowy mieszkaniowej i ciągów ulicznych. Projektowanie i zakładanie terenów zieleni publicznej i osiedlowej w skupiskach zabudowy wielorodzinnej. Propagowanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej żywopłotów, zieleni pnącej (bluszcz) wzbogacającej elewacje budynków, przełamującej zapylenie wzdłuż ciągów ulicznych. Zakłada się rekonstrukcję dawnych układów kompozycyjnych zieleni ze szczególnym uwzględnieniem żywopłotów przyulicznych.

7. Zasady ochrony konserwatorskiej

- a) Przyjmuje się ustalone w wytycznych konserwatorskich :
- strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty opracowaniem,
 - oraz obszary obserwacji archeologicznej OW₃ i OW₄ oznaczone na rysunku Planu.
- b) Wprowadza się warunek zapewnienia rozpoczynanym inwestycjom na obszarach obserwacji archeologicznej nadzoru archeologicznego, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego przeprowadzenie badań ratowniczych na koszt inwestora.
- c) Utrzymanie zasadniczych elementów istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych oraz respektowanie rygorów w zakresie charakteru i skali nowej zabudowy.
- d) Rewaloryzacja zabudowy wartościowej kulturowo z podkreśleniem charakterystycznych cech ukształtowania elewacji, użytych materiałów i kolorystyki.
- e) Rewaloryzacja wartościowych historycznie układów zieleni.
- f) W miarę prowadzonych remontów kapitalnych przeprojektowanie budynków będących w dysharmonii z sąsiadującą zabudową mającą walory kulturowe. Dotyczy to budynków realizowanych po II wojnie światowej, z wyłączeniem bursy przy ul. Narutowicza, budynku NOT-u przy ul. Okrzei i budynku mieszkalnego przy ul. Narutowicza 16/18.
- g) Zindywidualizowanie małej architektury oraz kiosków, budek telefonicznych, wiat przystankowych itp. Rejon skweru przed dworcem, ulica Reja i ulica Nowokolejowa wraz z terenami na południe od niej - w konwencji XIX w. i początku XX w. Reszta obszaru w konwencji schyłku lat 30 XX wieku.

§ 6.

Wprowadza się szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania dla jednostek strukturalnych (obszarów) oznaczonych na rysunku Planu symbolem literowym od A do N .

1. JEDNOSTKA „A”

Obszar zawarty między ulicami :

- Letnią
- 17 Stycznia
- H. Sienkiewicza
- i północną granicą opracowania.

1.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z dopuszczeniem realizacji usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych.

1.2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami: A1 MN, A4 MN,*

Przyjmuje się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej uzupełnienia i rozbudowy, wymiany budynków w złym stanie technicznym, uwzględniając wskazania lokalizacyjne wynikające z rysunku Planu oraz wymogi przepisów szczególnych.

Dla budynków nowych, poziom parteru nie wyżej niż 45 cm. nad poziomem terenu. Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 - 2 kondygnacji z dachem dwuspadowym lub wielospadowym wysokim. Na działkach dopuszcza się budynki gospodarcze lub garażowe, parterowe, bez poddasza, poziom zerowy nie wyżej niż 30 cm nad powierzchnią terenu.

W budynkach mieszkalnych i gospodarczych dopuszcza się usługi wbudowane wyłącznie nieuciążliwe

Powierzchnia zabudowa działek mieszkaniowych jednorodzinnych (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30% ich powierzchni.

b) *Tereny oznaczone na rysunku symbolami: A2 MW, A3 MW,*

Przeznaczenie podstawowe terenów - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Ustala się adaptację istniejącej zabudowy z koniecznością remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich (92, 90, 94, 82, 80, 78) wg ustaleń § 5 p.3 Uchwały. Dopuszcza się w granicach terenów funkcję uzupełniającą - usługi

użyteczności publicznej ,nieuciążliwe - w obiektach wolnostojących (wg wskaźników rysunku Planu) lub wbudowane .

Wysokość planowanego budynku dla usług na terenie A3 MW - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym (bez ścianki kolankowej), nawiązującym do zabudowy poniemieckiej. Poziom parteru budynku max. 30 cm nad powierzchnią terenu.

Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem Zo, przeznacza się pod zielenią osiedlową, bez prawa zabudowy.

1.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu (za wyjątkiem drzew owocowych na działkach indywidualnych), ze szczególnym zwróceniem uwagi na grupę akacji przy budynku nr 72 przy ul. 17 Stycznia; przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych , uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków odpornych na antropopresję;
- b) w przypadkach kolizji zdrowych drzew z realizacją inwestycji należy je przesadzić (o ile pozwala na to wiek drzew), lub wkomponować w projektowane zagospodarowanie; nie dotyczy to planowanych korekt układu komunikacyjnego .
- c) przed budynkami poniemieckimi (78, 80, 82, 84) założenie trawników z niską zielenią ozdobną;
- d) przed budynkami 90, 92 odtworzenie zieleni ozdobnej - żywopłoty, krzewy ,
- e) przy formowaniu żywopłotów należy zabezpieczyć pole widoczności na skrzyżowaniach ulic.

1.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. 17 Stycznia na odcinku równoleżnikowym - KZ 2/2 – postulowana szerokość jezdni 18m, i południkowym KZ 1/4 – postulowana szerokość jezdni 14 m;
- b) ul. H. Sienkiewicza KZ 1/2 – postulowana szerokość jezdni 10 i 18 m w części przydworcowej;
- c) ul. M. Reja KD 1/1 - ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m ,

- d) dla obsługi projektowanych obiektów usługowych należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w granicach terenu przeznaczanego pod realizację inwestycji,
- e) w miarę możliwości terenowych wykonać parkingi przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi na rysunku Planu) , z zachowaniem przepisów szczególnych,
- f) wzdłuż ul. Sienkiewicza projektuje się ścieżkę rowerową dwukierunkową o szer. 2,5 m , oddzieloną od jezdni żywopłotem 0,5 - 1 m szerokości.

2. JEDNOSTKA „B”

Obszar zawarty między ulicami:

- 17 Stycznia
- H. Sienkiewicza
- A. Świętochowskiego

2.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych

2.2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem B1 MW*

Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych . Remontowi kapitalnemu i modernizacji należy poddać budynki poniemieckie (nr 80, 78, 1, 3-5, 7) wg wskazań § 5 p. 3 Uchwały.

Postanawia się dopuścić rozbudowę pawilonu handlowego przy ul. Świętochowskiego 1. Wysokość pawilonu - 1 kondygnacja z dachem 2-spadowym lub wielospadowym bez ścianki kolankowej, krytym dachówką. Powierzchnia zabudowy orientacyjnie wskazana na rysunku Planu. Wyraz architektoniczny obiektu powinien nawiązywać do otaczającej zabudowy.

Pawilonowi usytuowanemu pomiędzy budynkami nr 80 i 78 przy ul. Sienkiewicza należy nadać estetyczny wygląd i formę nawiązującą do sąsiadującej zabudowy. Przeznacza się do likwidacji prowizoryczne kioski i garaże blaszane.

b) *Teren oznaczony na rysunku symbolem B2 UO.*

Przeznaczenie terenu - usługi oświaty. Ustala się adaptację obiektu z możliwością zmiany przeznaczenia. Dopuszcza się rozbudowę budynku w granicach zajmowanej działki z zachowaniem wysokości istniejącego obiektu.

c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem B3 Zo i B4 Zo

Oba tereny przeznacza się pod zieleni osiedlową wzbogaconą o elementy architektury ogrodowej, bez prawa zabudowy.

Dopuszcza się funkcjonalne połączenie terenu B4 Zo z terenem B2 UO dla wykorzystania na wspólne tereny sportowe i place zabaw dla placówki oświatowej i sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

2.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni :

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków odpornych na antropopresję;
- b) uzupełnienie terenu zieleni osiedlowej B3 Zo bogatszą gamą krzewów ozdobnych,
- c) zaleca się ścianę składu opału dawnej kotłowni C.O. od strony północno-wschodniej, obsadzić pnączami.

2.4. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- a) ul. A. Świętochowskiego KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m. według stanu istniejącego, z miejscami parkingowymi od strony zachodniej,
- b) adaptacja bunkra na opał po kotłowni C.O, na garaże dla samochodów osobowych,
- c) wskazuje się potrzebę realizacji dodatkowych miejsc parkingowych przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi na rysunku Planu) tam gdzie pozwalają na to rezerwy terenowe i przepisy szczególnie,
- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,
- e) wzdłuż ulicy Sienkiewicza projektuje się ścieżkę rowerową, dwukierunkową o szer. 2,5 m., oddzieloną od jezdni żywoplotem 0,5-1 m szerokości.

3. JEDNOSTKA „C”

Obszar zawarty między ulicami:

- H. Sienkiewicza
- Spółdzielczą
- terenami kolejowymi
- granicą opracowania.

3.1. Funkcja podstawowa obszaru - usługi użyteczności publicznej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową .

Funkcja uzupełniająca - przemysł nieuciążliwy.

3.2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na Planie symbolem C1 KK/KS*

Przeznaczenie terenu pod dworzec kolejowo - autobusowy. Na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy opracować koncepcję zagospodarowania która powinna obejmować cały teren C1, z ustaleniem docelowego programu i zasad zagospodarowania. Do czasu realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami Planu teren będzie wykorzystywany jako bazar, bez prawa sytuowania obiektów poza miejscami ustalonymi we wcześniej opracowanym planie zagospodarowania. Ustala się obowiązek wyposażenia tymczasowego kompleksu handlowego w urządzenia sanitarne oraz urządzenie niezbędnej ilości parkingów .

b) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C2 Uc*

Przeznaczenie terenu pod usługi użyteczności publicznej . W sąsiedztwie dworca preferuje się usługi związane z obsługą pasażerów komunikacji kolejowej i autobusowej, takie jak: gastronomia, hotelarstwo, administracja, poczta, itp.

Istniejący budynek nr 73 po rewaloryzacji, wraz z projektowaną jego dobudową, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową. Dobudowane skrzydło należy zharmonizować z częścią istniejącą i z budynkiem projektowanym w miejscu drewnianego budynku dawnego baru.

Wprowadza się warunek opracowania wstępnej koncepcji zagospodarowania dla całego terenu narożnika , ze szczególną dbałością traktując w nim zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych. W projekcie na-

leży uwzględnić możliwość i sposób wprowadzania znaków informacyjnych, reklam, oświetlenia, małej architektury i zieleni towarzyszącej.

Plac projektowany na terenie C2 Uc przeznaczony jest pod parkingi , a do jego realizacji zobowiązani będą właściciele przyległych obiektów.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C3 UH/UR*

Teren przeznacza się pod pasaż usługowy, w którym znajdą pomieszczenia usługi rzemieślnicze nieuciążliwe i handel detaliczny z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Gabaryty budynków - 1 kondygnacja z dachem wysokim, krytym dachówką. Poziom parteru nie wyżej niż 45 cm nad poziomem terenu.

Dla terenu C3 należy wykonać kompleksową dokumentację z ustaleniem warunków i sposobu etapowania realizacji . Obiekty w granicach terenu powinny stanowić architektoniczną całość , a w trakcie budowy należy zapewnić im ścisły nadzór uniemożliwiający dokonywanie odstępstw od projektu.

Plac projektowany na zakończeniu terenu C3 pełnić będzie głównie rolę parkingu, a do jego realizacji zobowiązani będą właściciele przyległych obiektów usługowych.

d) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C4 P, C5 P*

Ustala się adaptację istniejącego zakładu poligraficznego C5 warunkując ograniczeniem jego uciążliwości do granic posiadanej działki.

Teren C4 przeznacza się pod obiekt przemysłowy o wysokości do 2 kondygnacji, technologii nieuciążliwej dla otoczenia. Dopuszcza się dla tego obiektu inne przeznaczenie , np. handel , o ile nie będzie to naruszało zasad projektowanego zagospodarowania, ani też nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska.

e) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C6 MW/MN i C7 MN/MW*

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z uzupełnieniem usługami nieuciążliwymi. Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych .

Remontom kapitalnym i modernizacji należy poddać zabudowę poniemiecką wg ustaleń § 5 p. 3 Uchwały.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem, iż zabudowana powierzchnia nie będzie przekroczyć 40% powierzchni działki. Przy przebudowie budynków jednorodzinnych zaleca się zastąpienie dachów płaskich dachami wysokimi krytymi dachówką. Całkowita wysokość projektowanych budynków nie może przekraczać wysokości zabudowy poniemieckiej.

Dopuszcza się rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego na posesji 43 B na zasadzie dobudowy skrzydła do budynku mieszkalnego. Projekt elewacji należy opracować dla całego obiektu, nadając mu harmonijny i estetyczny wygląd.

f) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C8 Ks.*

Ustala się przeznaczenie terenu pod kompleks garaży dla samochodów osobowych pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody właściciela działki (przeds. PKP). Dostępność terenu od ulicy H. Sienkiewicza i Spółdzielczej.

Po przebudowie skrzyżowania ul. Spółdzielczej z torami kolejowymi, dojazd do garaży tylko od ul. Sienkiewicza.

Sklep w kompleksie garażowym docelowo ukierunkować na branżę motoryzacyjną i usługi związane z motoryzacją. Kompleks garaży wyposażyc w myjnię i kanał dla drobnych napraw. Dokumentację techniczną należy opracować dla całego terenu C8, ze wskazaniem zasad etapowania realizacji. Obiekt ten, niezależnie od terminów budowy i wykonawców, musi charakteryzować się ładem architektonicznym i funkcjonalnym.

3.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) przy realizacji dworca PKP oraz pasażu usługowego należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu. Wszelkie decyzje odnośnie usuwania drzew mogą odbywać się wyłącznie przy udziale służb konserwacji zabytków i przyrody.
- b) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,

c) rekonstrukcja żywopłotów wzdłuż ul. Sienkiewicza.

3.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Sienkiewicza KZ 1/2 - szerokość jezdni 10 m według stanu istniejącego, z zatokami postojowymi,
- b) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 9 m. według stanu istniejącego,
- c) przy wszystkich obiektach usługowych należy wykonać parkingi w ilości niezbędnej dla obsługi użytkowników,
- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,
- e) przyjmuje się, iż skrzyżowanie ul. Spółdzielczej z torami realizowane będzie w formie tunelu.

4. JEDNOSTKA „D”

Obszar zawarty między ulicami:

- Aleksandra Świętochowskiego
- Henryka Sienkiewicza
- Spółdzielczą
- Wyzwolenia

4.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami użyteczności publicznej, nieuciążliwymi.

4.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem D1 UH.

Ustala się przeznaczenie terenu zgodnie z jego obecnym użytkowaniem, tzn. usługi handlu detalicznego lub inne usługi użyteczności publicznej. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego do linii zabudowy ul. Wyzwolenia z zachowaniem wysokości 1 kondygnacji. Zaleca się wymianę stropodachu na dach wysoki kryty dachówką.

b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem D2 MW, D3 MW,

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi.

Budynki poniemieckie należy poddać remontom kapitalnym i modernizacji zgodnie z § 5 p. 3 Uchwały.

Dopuszcza się usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych poniemieckich (wbudowane) pod warunkiem, iż nie będzie to powodowało zmiany ich wyglądu i nie będzie stwarzało uciążliwości dla mieszkańców.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem D4 ZP.*

Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń publiczną z małą architekturą, bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych.

4.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) rekonstrukcja żywopłotów wzdłuż ul. Sienkiewicza ;
- c) zaprojektowanie i profesjonalna realizacja kompleksu zieleni publicznej D4.

W granicach tego terenu powinny znaleźć miejsce place zabaw i gier terenowych dla dzieci.

4.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. A. Świętochowskiego KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m, wg stanu istniejącego,
- b) ul. Wyzwolenia KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m., wg stanu istniejącego,
- c) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 6 m., wg stanu istniejącego,
- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,
- e) adaptacja bunkra opałowego przy budynku 13 A na garaże dla samochodów osobowych

- f) w miarę możliwości terenowych należy wykonać dodatkowe parkingi przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi na rysunku Planu), z zachowaniem przepisów szczególnych,
- g) wzdłuż ul. Sienkiewicza projektuje się ścieżkę rowerową dwukierunkową o szerokości 2,5 m., oddzieloną od jezdni żywoplotem 0,5 - 1 m szerokości.

5. JEDNOSTKA „E”

Obszar zawarty między ulicami:

- Aleksandra Świętochowskiego
- Wyzwolenia
- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei

5.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami użyteczności publicznej, nieuciążliwymi.

5.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Plan symbolem E1 MW/U.*

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami użyteczności publicznej, nieuciążliwymi.

Adaptacją obejmuje się wszystkie budynki mieszkalne. Dopuszcza się w uzupełnieniu obiekty z usługami nieuciążliwymi z towarzyszącą funkcją mieszkaniową wskazane na rysunku Planu. Ustala się konieczność remontów kapitalnych i modernizacji budynków ponemieckich zgodnie ze wskazaniami § 5 p.3 Uchwały.

Stopniowo, przy okazji remontów kapitalnych, należy istniejące budynki usługowe poddawać rewaloryzacji, nadając im wygląd harmonizujący z otaczającą zabudową mieszkaniową. Nowe budynki usługowe mogą być realizowane w podanej na rysunku linii zabudowy, a ich powierzchnia zabudowy nie może być większa niż wskazana na Planie. Kioski prowizoryczne pomiędzy budynkami mieszkalnymi 6 i 15 przeznacza się do likwidacji, z możliwością budowy w tym samym miejscu pawilonów o wyglądzie ujednoliconym dla całego terenu.

Ustala się gabaryty projektowanych budynków usługowych nawiązujące do istniejących obiektów usytuowanych pomiędzy budynkami mieszkalnymi nr 9 i 11.

Wyklucza się ogrzewanie pawilonów usługowych węglem lub koksem.

Przed każdym budynkiem usługowym należy wykonać parking dla obsługi klientów, w granicach własnej działki lub w porozumieniu z władzami miasta częściowo w pasie ulicznym.

b) *Teren oznaczony w Planie symbolem E2 UK/M*

Teren przeznacza się pod dom kultury, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Ustala się adaptację tzw. „krzywej hali” na potrzeby placówek kulturalno-oświatowych. Planowany fragment budynku od strony północno-zachodniej nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego.

Istniejące garaże na terenie E2 funkcjonować będą do chwili rozpoczęcia budowy obiektu zgodnie z Planem, podlegać będą wykupowi lub przebudowie na koszt inwestora;

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem E3 ZP.*

Ustala się przeznaczenie terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem, tzn. pod zieleni publiczną.

5.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) adaptacja kompleksu zieleni E3 ZP ze wskazaniem wzbogacenia go o zieleni niską ozdobną i elementy małej architektury,
- b) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie zieleni przyulicznej nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- c) uporządkowanie zieleni w przestrzeniach międzyblokowych, wprowadzenie urządzeń zabaw dla dzieci;
- d) wprowadzanie większej ilości powierzchni trawnikowych.

5.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ulica Wyzwolenia KL 1/2 - szerokość jezdni 6m. wg stanu istniejącego,
- b) ulica Okrzei KL 1/2 - szerokość jezdni 6m. wg stanu istniejącego,
- c) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,
- d) systematyczne zwiększanie miejsc parkingowych przed obiektami usługowymi.

6. JEDNOSTKA „F”

Obszar zawarty między ulicami:

- 17 Stycznia
- Aleksandra Świętochowskiego
- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei

6.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych.

6.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku symbolem F1 MW/MN*

Utrzymuje się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się potrzebę kapitalnych remontów i modernizacji budynków poniemieckich zgodnie ze wskazaniem § 5 p. 3 Uchwały. W miarę możliwości należy dążyć do likwidacji dysharmonii pomiędzy budownictwem lat czterdziestych a współczesną zabudową blokową.

Wyklucza się wnoszenie nowych obiektów w granicach obszaru F zarówno usługowych jak i garaży - za wyjątkiem oznaczonych na rysunku. Dopuszcza się nowe usługi nieuciążliwe wbudowane, w istniejących budynkach mieszkalnych, pod warunkiem jednakże że nie będą one uciążliwe dla mieszkańców.

6.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,

b) uporządkowanie placów zabaw dla dzieci na terenach zieleni osiedlowej Zo; na terenach tych należy ograniczyć boiska wyłącznie do gier małych, natomiast dla gier takich jak piłka nożna, siatkówka itp. należy wykorzystywać boiska okoliczne;

- c) wzbogacenie terenów zielonych o większą gamę drzew i krzewów ozdobnych, zwiększenie powierzchni trawnikowych, wprowadzenie pnączy samoczepnych na puste elewacje (dotyczy to szczególnie bloków spółdzielczych).

6.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. 17 Stycznia KZ 1/4 – postulowana szerokość jezdni 14 m, z zatokami postojowymi,
- b) ul. Stefana Okrzei KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego, z zatokami postojowymi,
- c) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 9 - 6m. wg stanu istniejącego,
- d) ul. A. Świętochowskiego KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m wg stanu istniejącego,
- e) adaptacja bunkra opałowego po kotłowni na garaże dla samochodów osobowych,
- f) na terenie administrowanym przez spółdzielnię mieszkaniową urządzenie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla, poza wskazanymi w Planie, wszędzie tam gdzie są rezerwy terenowe i pozwalają na to przepisy szczególne,
- g) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji poddać należy remontom i uporządkowaniu elewacji.

7. JEDNOSTKA „G”

Obszar zawarty między ulicami:

- Spółdzielczą
- Henryka Sienkiewicza
- granicą działki szkoły specjalnej
- terenami kolejowym

7.1. Funkcja podstawowa obszaru - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych.

7.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem G1 MW/MN, G5MW.*

Przeznaczenie terenu zgodne z jego obecnym użytkowaniem tzn. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się potrzebę remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich według wskazań § 5 p. 3 Uchwały.

Przewiduje się możliwość rozbudowy budynku 35 i 37 w sposób orientacyjnie wskazany na rysunku Planu . Wysokość dobudowywanych segmentów musi nawiązywać do budynków istniejących; dachy o tym samym nachyleniu połaci i pokryciu, analogiczny detal architektoniczny i podział elewacji. Dla budynków mieszkalnych dobudowywanych i istniejących należy zabezpieczyć miejsca parkingowe i w miarę możliwości garaże na poziomie terenu lub w piwnicach;

b) *Teren oznaczony na rysunku symbolem G2 Ks.*

Przeznaczenie terenu pod kompleks garaży osiedlowych na samochody osobowe. Dokumentację należy opracować kompleksowo dla całego terenu, wskazując możliwość etapowania realizacji . W granicach terenu należy przewidzieć kanał dla prowadzenia drobnych napraw oraz miejsce na mycie pojazdów z punktem czerpania wody .

c) *Teren oznaczony na rysunku symbolem G3 UO/UK, G8 UA.*

Ustala się przeznaczenie terenu pod usługi użyteczności publicznej.

Istniejąca szkoła do adaptacji z możliwością powiększenia działki dla zabezpieczenia realizacji pełnego programu dydaktycznego oraz z możliwością rozbudowy obiektu w nowych granicach. Wjazd na teren działki od strony północnej. Przy wjeździe wykonać należy parking dla obsługi obiektu.

Ustala się adaptację i przystosowanie obiektu UK na „Dom zborowy” dla społeczności chrześcijańskiej lub inne przeznaczenie z zakresu funkcji oświaty lub kultury. Ulica dojazdowa 1KD o charakterze publicznym.

Ustala się lokalizację pawilonu usługowego UH przy drodze dojazdowej 1KD. Gabaryty budynku - 1 kondygnacja, poziom parteru nie wyżej niż 45 cm nad po-

wierzchnią terenu, dach wysoki nawiązujący charakterem i pokryciem do sąsiadującej zabudowy. Przy realizacji obiektu oraz parkingu w maksymalnym stopniu objąć ochroną istniejący drzewostan, wkomponować go w zagospodarowanie działki.

Dopuszcza się zmianę funkcji obiektów adresowanych pod warunkiem, iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska i nie będzie uciążliwe dla mieszkańców;

d) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem G4 P, G7 P.

Przeznaczenie terenu zgodne z jego obecnym użytkowaniem – tzn. pod przemysł lub rzemiosło produkcyjne o zwiększonym stopniu uciążliwości, nie wykraczającej poza granice posiadanej działki. Adaptacją obejmuje się obiekty istniejące, dopuszczając ich rozbudowę w granicach posiadanej działki, zmianę profilu działalności, pod warunkiem jednakże że nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska ani też nie zwiększy stopnia uciążliwości.

Dla obsługi obiektów należy przewidzieć miejsca parkingowe w granicach własnej działki, zabezpieczając możliwość wjazdu i wyjazdu z działki przodem;

e) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem G6 MN, G9 MN/MW.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

Adaptacją obejmuje się istniejące budynki mieszkalne wskazane na rysunku. Oficyny i budynki gospodarcze użytkowane na mieszkania adaptuje się do czasu realizacji budynków w formie docelowej.

Dopuszcza się uzupełniające podziały działek i realizację zabudowy mieszkalnej plombowej w sposób orientacyjnie wskazany na rysunku Planu. Ustala się miejsca, w których dopuszczone mogą być zmniejszone odległości budynków mieszkalnych od granic nieruchomości do 1,5 m. Przyjmuje się gabaryty dla projektowanych budynków mieszkalnych 1 do 2 kondygnacji z dachami wysokimi krytymi dachówką. Poziom zerowy budynku nie wyżej niż 60 cm nad powierzchnią terenu.

Powierzchnia zabudowana działek mieszkaniowych jednorodzinnych (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30 % powierzchni działki .

f) *Teren oznaczony na rysunku symbolem G10 UO.*

Przeznaczenie terenu pod usługi oświaty z możliwością rozbudowy istniejącego obiektu w granicach posiadanej działki

Ustala się obowiązek zachowaniem strefy ochronnej wokół istniejącego pomnika przyrody.

7.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu (za wyjątkiem drzew owocowych na działkach indywidualnych), przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych zieleni przyulicznej wzdłuż ul. Sienkiewicza ,
- b) objęcie ochroną orzech włoski, istniejący na terenie szkoły specjalnej - G10 UO- uznany Zarządzeniem nr 4/85 Wojewody Ciechanowskiego z 29 marca 1985r. za pomnik przyrody - strefa ochronna wokół pomnika o promieniu 7m.

7.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. H. Sienkiewicza KZ 1/2 - szerokość jezdni 10 m. wg stanu istniejącego;
- b) ul. Projektowana nr 1 KD - ciąg pieszo-jezdny - szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- c) ul. Projektowana nr 2 KD - szerokość jezdni 5,0 m., szerokość pasa ulicznego 8 - 10m., zakończona na północy i południu zawrotkami;
- d) ustala się lokalizację kompleksu garaży osiedlowych na terenie G2 KS.

8. JEDNOSTKA „H”

Obszar zawarty między ulicami:

- H. Sienkiewicza
- Spółdzielczą
- Wyzwolenia
- Powstańców Warszawskich

8.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej.

8.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H1 MW,*

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

Istniejące budynki mieszkalne przeznaczają się do adaptacji. Ustala się konieczność remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich zgodnie z warunkami podanymi w § 5 p. 3. Uchwały.

W granicach terenu dopuszcza się rozbudowę pawilonu handlowego (obecnie apteki) przy ul. Spółdzielczej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.

b) *Teren przeznaczony na rysunku Planu symbolem H2 U/MW.,*

Przeznaczenie terenów pod usługi użyteczności publicznej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.

Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych ze wskazaniem możliwości rozbudowy budynków poniemieckich nr 32 C i 32 D.

Wzdłuż ulicy Wyzwolenia przewiduje się kompleks usługowo-mieszkalny na działkach indywidualnych. Gabaryty budynków - 2 kondygnacje z dachem wysokim krytym dachówką., poziom zerowy nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu . Wjazd na działki wspólny od ul. Narutowicza, od tej strony należy przewidzieć również wjazdy do garaży.

Teren między istniejącym budynkiem nr 32 C a projektowanymi działkami usługowo-mieszkalnymi przy ul. Wyzwolenia, przeznaczają się pod usługi, zalecając funkcje handlu, administracji , kultury lub zdrowia. Gabaryty obiektu od ul. Narutowicza – 2 kondygnacje z dachem wysokim, poziom zerowy nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu. Planowany w głębi drugi człon budynku - 1 kondygnacja również z dachem wysokim. Obiekt należy sytuować tak, aby ochronić istniejące, warte zachowania drzewa, oraz uwzględnić biegnący przez

działką przykryty rów. Zaplecze działki , po likwidacji garaży , przeznacza się na zielen osiedlową ,do urządzenia której należy zobowiązać inwestujących na tymże terenie.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H3 U/MW*

Przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe z uzupełniającą zabudową mieszkaniową.

Ustala się adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy w granicach posiadanej działki.

Likwiduje się dojazd do działki nr1550/3 od strony ul. Sienkiewicza, zastępując go wjazdem od ul. Narutowicza, z parkingiem dla samochodów wyłącznie osobowych. Należy wprowadzić zakaz wjazdu i parkowania samochodów ciężarowych. Teren między wjazdem do firmy a budynkiem mieszkalnym przeznacza się na plac zabaw dla dzieci i wypoczynku dla dorosłych. Dojazd i parking należy odzielić od terenów zieleni żywopłotem i szpalerem drzew. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na działce nr 1550/3 pod warunkiem jednakże, iż nie pogorszy to stanu środowiska i nie zwiększy uciążliwości obiektu;

d) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H4 MN, H5 MN/MW.*

Przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z usługami nieuciążliwymi. .

Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich rozbudowę z zachowaniem przepisów szczególnych. W granicach działek dopuszcza się budynki garażowe bez poddasza, nawiązujące fakturą ścian i formą dachu do budownictwa mieszkalnego.

Ustala się iż powierzchnia zabudowana (bez powierzchni utwardzonych) nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki.

8.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) poddać rekonstrukcji zieleni przy ul. Sienkiewicza,
- c) w przestrzeniach międzyblokowych wprowadzić większe powierzchnie trawników, krzewy ozdobne i małą architekturę, wprowadzać zielone przesłony mało atrakcyjnych fragmentów zagospodarowania, takich jak np. garaże, śmietniki;
- d) przy lokalizowaniu nowych obiektów ewentualna wycinka drzew musi być uzgodniona ze służbami ochrony zabytków i zieleni.

8.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Sienkiewicza KZ 1/2 - szerokość jezdni 10 m. wg stanu istniejącego,
- b) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- c) ul. Wyzwolenia KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- d) ul. Powstańców Warszawskich KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- e) ul. G. Narutowicza KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m. wg stanu istniejącego,
- f) ustala się likwidację garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji, z możliwością ich rozbudowy w sposób wskazany na rysunku Planu,
- g) projektuje się ścieżkę rowerową wzdłuż ul. Sienkiewicza, dwukierunkową o szerokości 2,5 m oraz wzdłuż ul. Narutowicza jednokierunkową o szer. 1,5 m, oddzieloną od jezdni żywopłotem 0,5 - 1 m szerokości.

9. JEDNOSTKA „J”

Obszar zawarty między ulicami:

- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei
- Gabriela Narutowicza
- Wyzwolenia.

9.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych.

9.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem J1 MW/U.*

Teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi. Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych i usługowych nieuciążliwych. Budynki ponemieckie należy poddać kapitalnym remontom i modernizacji zgodnie z § 5 p. 3 Uchwały. Wyklucza się rozbudowę istniejących obiektów lub lokalizację nowych za wyjątkiem wskazanych na rysunku. Zaleca się natomiast przebudowę dachów płaskich na wysokie kryte dachówką.

Dopuszcza się zmianę funkcji istniejących obiektów usługowych pod warunkiem, iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska oraz wzrostu ich uciążliwości. Wyklucza się ogrzewanie pawilonów usługowych węglem lub koksem;

b) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem J2 ZP.*

Funkcja terenu - zieleń publiczna z architekturą ogrodową, bez prawa wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych. Wzbogacić należy teren o nowe nasadzenia drzew i krzewów, stosując większą różnorodność gatunków.,

9.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni :

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) wprowadzanie w przestrzeń międzyblokową większej ilości powierzchni trawnikowych, wzbogacenie gatunkowe drzew i krzewów;
- c) uzupełnienie zieleni przyulicznej.

9.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 9 m. wg stanu istniejącego,

- b) ul. Stefana Okrzei KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego ,
 - c) ul. Wyzwolenia KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
 - d) ul. G. Narutowicza KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m. wg stanu istniejącego,
 - e) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji; nowe garaże wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku Planu.
- Rozbudowę kompleksu garaży przy ul. Okrzei nr 6 dopuszcza się pod warunkiem zabezpieczenia dojazdu z posesji nr 6.

10. JEDNOSTKA „K”

Obszar zawarty między ulicami:

- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei
- Gabriela Narutowicza
- 17 Stycznia

10.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych.

10.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K1 UZ.*

Przeznaczenie terenu zgodnie z jego obecnym użytkowaniem, tzn. usługi zdrowia. Ustala się adaptację istniejącego ośrodka zdrowia z dopuszczeniem jego rozbudowy w granicach posiadanej działki. Przed budynkiem wzdłuż ul. Stefana Okrzei należy wykonać parking dla obsługi obiektu.

b) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K2 UO/MN*

Przeznaczenie terenu - usługi oświaty. Ustala się adaptację istniejącej szkoły średniej z internatem, dopuszczając jej rozbudowę w granicach posiadanej dział-

ki. Przed budynkiem wzdłuż granicy z ośrodkiem zdrowia wykonać należy parking dla obsługi obiektu.

Ustala się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K3 ZP.*

Przeznaczenie terenu pod zielen publiczną z małą architekturą. Nie dopuszcza się w granicach terenu wznoszenia obiektów kubaturowych .

d) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K4 MW/U*

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Adaptacją obejmuje się tu wszystkie budynki mieszkalne i usługowe. Budynki poniemieckie należy poddać kapitalnym remontom i modernizacji zgodnie z § 5 p.3 Uchwały.

Wyklucza się lokalizowanie w granicach terenu dalszych obiektów zarówno mieszkalnych, jak i usługowych.

Ustala się warunek uporządkowania elewacji pawilonu handlowego przy zbiegu ulic 17 Stycznia i Narutowicza, nadania mu jednolitego wyrazu architektonicznego, zwieńczenia wysokim dachem krytym dachówką.

Dopuszcza się rozbudowę pawilonu usługowego na miejscu prowizorycznych kiosków za budynkiem nr 1 przy ul. Hallera o wysokości 1 kondygnacji z dachem o nachyleniu połaci 30-40⁰.

Na potrzeby mieszkańców budynków nr 29, 31, 33 przy ul. 17 Stycznia należy wykonać parking od strony ul. J. Hallera.

10.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych , usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) wzbogacenie zieleni na skwerze K3 ZP,
- c) odtworzenie zieleni przyulicznej wzdłuż ul. 17 Stycznia.

10.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- b) ul. G. Narutowicza KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m. wg stanu istniejącego,

- c) ul. Hallera KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego, z zatokami postojowymi,
- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu , natomiast garaże przewidziane do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji; nowe garaże jedynie w miejscach wskazanych na rysunku.

11. JEDNOSTKA „L”

Obszar zawarty między ulicami:

- G. Narutowicza
- 17 Stycznia
- Tatarską
- B. Głowackiego

11.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.

11.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku symbolem L1 MW/MN i L2 MW/MN.*

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych.

Budynki poniemieckie należy poddać remontom kapitalnym i modernizacji zgodnie z ustaleniami § 5 p. 3 Uchwały.

Istniejącą drukarnię na terenie L2 MW/MN przeznacza się do adaptacji pod warunkiem ograniczenia jej uciążliwości do granic własnej działki lub zmiany profilu działalności.

b) *Teren oznaczony na rysunku symbolem L3 UO.*

Przeznaczenie terenu pod usługi oświaty z możliwością rozbudowy istniejących obiektów w granicach posiadanej działki.

c) *Teren oznaczony na rysunku symbolem WZ.*

Ustala się teren ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód głębinowych nr 1 przy ul. 17 Stycznia, zgodnie z decyzją Wojewody Ciechanowskiego nr OSL.I.6210.60-4/98 z 10.10 1998r.

W granicach strefy utrzymuje się sposób zagospodarowania zgodny z Planem wprowadzając jednocześnie następujące ograniczenia w użytkowaniu gruntów:

- zakaz odprowadzania ścieków do wód i do ziemi,
- likwidacja nieczynnych otworów studni,
- zakaz przewozu materiałów niebezpiecznych,
- zakaz lokalizacji innych ujęć,
- zakaz lokalizacji inwestycji ocenianych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska a w szczególności stan czystości wód.

Wprowadza się nakaz oznakowania zasięgu strefy tablicami w punktach przecięcia się jej zarysu z drogami

11.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, z objęciem szczególną opieką drzew przy ul. Bartosza Głowackiego, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla zabudowy miejskiej ,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi lub nadmiernie zacieniają teren i budynki , w ścisłym porozumieniu ze służbami odpowiedzialnymi za zielen w mieście,
- c) rekonstrukcja zieleni przyulicznej wzdłuż ul. 17 Stycznia.

11.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. G. Narutowicza KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m. wg stanu istniejącego,
- b) ul. 17 Stycznia KZ 1/4 - szerokość jezdni 14 m. wg stanu istniejącego ,
- c) ul. Tatarska KG 2/2 - szerokość jezdni 2 x 7 m. wg stanu istniejącego,
- d) ul. B. Głowackiego KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- e) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,
- f) adaptacja bunkra opałowego po kotłowni dzielnicowej na garaże dla samochodów osobowych;

- g) realizacja w miarę możliwości terenowych, dodatkowych miejsc parkingowych w pobliżu budynków mieszkalnych wielorodzinnych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (poza wskazanymi w Planie), z zachowaniem przepisów szczególnych,
- h) ustala się wzdłuż ulicy Narutowicza ścieżkę rowerową, jednokierunkową o szerokości 1,5 m.

12. JEDNOSTKA „Ł”

Obszar zawarty między ulicami:

- G. Narutowicza
- B. Głowackiego
- Tatarską
- Grota Roweckiego
- Powstańców Warszawskich

12.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa indywidualna z usługami użyteczności publicznej, nieuciążliwymi.

12.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem Ł1 UO.*

Przeznaczenie terenu - usługi oświaty. Adaptacją obejmuje się obiekty istniejące dopuszczając ich rozbudowę w granicach posiadanej działki. Rozbudowę budynku na działce 22 przy ul. Powstańców Warszawskich należy wykonać w taki sposób, aby zachować architektoniczny ład, podziały elewacji, formę dachu i rodzaj pokrycia. Dopuszcza się zmianę użytkowania obiektów, zalecając funkcje oświaty lub kultury.

b) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem Ł2 MN.*

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się uzupełnienie i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem przepisów szczególnych.

Ustala się iż powierzchnia zabudowana (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30% powierzchni działki mieszkaniowej.

Obsługa komunikacyjna działek usytuowanych przy ul. Olchowej, wyłącznie z tejże ulicy.

Cały teren Ł2 MN znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem Ł3 ZP.*

Przeznaczenie terenu pod zielen publiczną. Wyklucza się jego zabudowę i przekształcanie .

c) *Ogrodzenia*

- linia ogrodzeń wzdłuż ul. Głowackiego, Olchowej i Powstańców Warszawskich po linii rozgraniczającej ulic, wysokość do 1,5 m.

12.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) obejmuje się ścisłą ochroną istniejący drzewostan (za wyjątkiem drzew owocowych na działkach prywatnych),
- b) dolinkę wzdłuż istniejącego cieku (Ł 3 ZP) z zielenią olszową należy pozostawić w stanie naturalnym jako niszę ekologiczną. Przeprowadzić tam należy prace porządkowe, oczyszczające i sanitarne drzewostanu. Uzupełnić należy drzewostan w pasie między ul. G. Roweckiego a olszyną. Zabezpieczyć teren przed zasypywaniem, niwelowaniem lub innymi działaniami „uszlachetniającymi”.

12.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. G. Narutowicza KL 1/2 - szerokość jezdni 8 m. wg stanu istniejącego,
- b) ul. B. Głowackiego KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- c) ul. Tatarska KG 2/2 - szerokość jezdni 2 x 7 m. + 1 x 6 m. wg stanu istniejącego,
- d) ul. Powstańców Warszawskich KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- e) ul. Grota Roweckiego KL 1/2 - postulowana szerokość jezdni 6 m. z zatokami postojowymi.
- f) ul. Olchowa KD 1/1 - w formie ciągu pieszo jezdni o szer. 6m. w liniach rozgraniczających zakończona zawrotką, na wysokości działki nr 1508 zatoka postojowa,
- g) ustala się wzdłuż ul. Narutowicza ścieżkę rowerową jednokierunkową o szerokości 1,5 m. .

13. JEDNOSTKA „M”

Obszar zawarty między ulicami:

- Powstańców Warszawskich
- Grota Roweckiego
- Tatarską
- H. Sienkiewicza

13.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej, nieuciążliwych.

13.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) *Teren oznaczony na rysunku symbolem M1 MN, M3 MN, M5 MN.*

Przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi. Adaptacją obejmuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością uzupełnienia zabudowy w wolnych przestrzeniach płombowych oraz rozbudowy budynków mieszkalnych z zachowaniem warunków poddyktowanych przepisami szczególnymi.

Na działkach dopuszcza się realizację budynków garażowo - gospodarczych, parterowych, bez poddasza. Powierzchnia zabudowana (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 40% powierzchni działki.

b) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem M2 UO/UN.*

Przeznaczenie terenu - usługi oświaty i nauki. Ustala się adaptację istniejących obiektów. Dopuszcza się rozbudowę szkoły w granicach posiadanej działki.

Dla obu obiektów należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w ilości niezbędnej dla ich obsługi, nawet poza wskazanymi na rysunku Planu z zachowaniem przepisów szczególnych.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem M4 Ks.*

Przeznaczenie terenu pod obsługę komunikacji samochodowej. Ustala się adaptację istniejącego dworca autobusowego do czasu realizacji kompleksu dworcowego kolejowo - autobusowego, w sąsiedztwie istniejącego dworca PKP. Docelowe przeznaczenie terenu pod centrum handlowo-usługowe.

d) Teren oznaczony na rysunku symbolem M6 UH.

Przeznaczenie terenu - usługi handlu detalicznego z rzemiosłem usługowym nieuciążliwym i lokalami biurowymi .

Gabaryty obiektu usługowego - 1 kondygnacja. Poziom zerowy obiektów nie wyżej niż 45 cm na powierzchnię terenu, dachy wysokie lub nawiązujące do wysokich, kryte dachówką..

Przewiduje się likwidację prowizorycznych punktów sprzedaży, wskazując jednocześnie na lokalizowanie usług w budynkach mieszkalnych lub pawilonach handlowych skoncentrowanych w rejonie obecnego dworca PKS.

13.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ochrona istniejącego drzewostanu, uzupełnianie go nowymi nasadzeniami o większej różnorodności gatunkowej;
- b) odtworzenie zieleni przy ul. Sienkiewicza ;
- c) szczególną opieką otoczyć drzewostan na terenie M2 UO/UN;
- d) ulicę Tatarską obsadzić zielenią niską - krzewami i bylinami.

13.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Powstańców Warszawskich KL 1/2 - szerokość jezdni 6 m. wg stanu istniejącego,
- b) ul. Grota Roweckiego KD 1/2 - postulowana szerokość jezdni 5 m, szerokość pasa ulicznego 8m. z zatokami postojowymi,
- c) ul. Tatarska KG 2/2 - szerokość jezdni 2 x 7 m. + 1 x 6 m. wg stanu istniejącego, wg stanu istniejącego,

- d) wprowadza się ścieżkę rowerową wschodnią stroną ul. Sienkiewicza, dwukierunkową o szerokości 2,5 m., oddzieloną od jezdni żywopłotem szerokości 0,5 - 1 m. Wyprowadzenie rowerowej ścieżki ze wschodniej części miasta w kierunku ul. Płockiej południową stroną ul. Tatarskiej.

14. JEDNOSTKA „N”

Obszar zawarty między ulicami i :

- H. Sienkiewicza,
- wiaduktem,
- Fabryczną
- terenami kolejowymi ,
- południową granicą działki szkoły specjalnej.

14.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami użyteczności publicznej , nieuciążliwymi.

14.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N1 MN/MW , N2 MN

Teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub na działkach wydzielonych. Adaptacją obejmuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia zabudowy w wolnych terenach plombowych. Wysokość nowych obiektów powinna nawiązywać do budynków sąsiadujących.

Ustala się iż powierzchnia zabudowana na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych (nie wliczając powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30% ich powierzchni .

Na działkach 1, 3, 5, 5a przy ul. H. Sienkiewicza oraz w części przy ul. Nowokolejowej, dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych w kierunku ulicy z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe. W przypadkach tych dobudowywany fragment budynku musi stanowić architektoniczną całość z budynkiem istniejącym .

b) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N3 UR/MN*

Przeznaczenie terenu pod rzemiosło produkcyjne i usługowe z mieszkaniami dla właścicieli obiektów .Dopuszcza się lokalizację obiektów o zwiększonym stopniu uciążliwości , nie może ona jednakże wykraczać poza granice terenu N3.

Wysokość obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci 35-45⁰, krytymi dachówką.

c) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N4 UA*

Przeznaczenie terenu - usługi administracji . Ustala się rozbudowę istniejącego budynku urzędu gminy w zachodniej części działki , w postaci pawilonu 2 kondygn. wolnostojącego lub dobudowanego segmentu. Dach dwuspadowy lub wielospadowy kryty dachówką.

Teren przed budynkiem , od ul. Fabrycznej przeznacza się na parkingi dla obsługi obiektu.

d) *Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N5 UH/UR*

Przeznaczenie terenu pod usługi użyteczności publicznej , w postaci pasażu wzdłuż ul. Sienkiewicza.

Dopuszcza się budynki 1-kondygnacyjne bez poddasza i podpiwniczenia. Poziom parteru nie wyżej niż 20 cm na poziomem przyległych chodników.

Z uwagi na eksponowane położenie obiektów na osi widokowej ze wszystkich prawie kierunków, obowiązuje kompleksowe opracowanie projektowe zapewniające wysokie walory estetyczne.

Ustala się warunek zharmonizowania przestrzennego i architektonicznego obiektów kubaturowych, staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej i materiałowej . Wszystkie elementy zagospodarowania terenu, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie , mała architektura itp. należy podporządkować rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych.

Urządzenie zieleni towarzyszącej musi uwzględnić zróżnicowanie gatunków oraz form przestrzennych drzew i krzewów , w sposób pozwalający na odizolowanie kompleksu usługowego od uciążliwości ulicy Tatarskiej i wiaduktu. Przy zago-

spodarowaniu terenu należy zachować strefę wokół istniejącego pomnika przyrody.

W granicach terenu wykonać parkingi dla obsługi pasażu usługowego oraz dla uzupełnienia braku miejsc parkingowych w rejonie koncentracji usług przy dworcu PKS.

Fragment obszaru M i N (wskazany na rysunku Planu) objęty jest obserwacją archeologiczną.

14.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni :

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu ,
- b) rekonstrukcja zieleni przyulicznej wzdłuż ul. H. Sienkiewicza.
- c) objęcie ochroną istniejący na terenie N5 pomnik przyrody - dąb szypułkowy - ustanowiony Zarząd. Wojewody Ciechanowskiego nr 4/85 z 29.03.1985 r. - strefa ochronna wokół pomnika o promieniu 10m.

14.4. Ustala się w zakresie komunikacji :

- a) ul. Fabryczna KL 1/2 - szerokość jezdni 8m. wg stanu istniejącego,
- b) ul. H. Sienkiewicza KZ 1/2 - szerokość jezdni 10m. wg stanu istniejącego ,
- c) ul. Nowokolejowa KL 1/2 - szerokość jezdni 5m. wg stanu istniejącego,
- d) ul. Projektowana nowym śladem KD 1/2 - postulowana szerokość jezdni 5,5m., szerokość pas ulicznego 10m.,
- e) na przedłużeniu ul. Nowokolejowej ustala się lokalizację kładki nad torami dla połączenia pieszego z dzielnicą Śmiecin;
- f) ustala się przebudowę skrzyżowania ulicy Nowokolejowej i Fabrycznej z ul. H. Sienkiewicza.

§ 7

Ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą Planu w wysokości :

- 20% dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 30% dla terenów o funkcjach pozostałych

§ 8

Traci moc Uchwała nr 51/VI/94 Rady Miasta Ciechanowa z 24 listopada 1994 r. w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Bloki.

§ 9

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ciechanowa.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Wojciech Jagodziński